

[www.immobilienspot.com](http://www.immobilienspot.com)



E-BOOK  
RATGEBER

# BAUFINANZIERUNG

<b>1</b>	<b>Baufinanzierung</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Bausparvertrag</b> .....	<b>4</b>
2.1	Das Bausparprinzip .....	5
2.2	Phase 1: Ansparen .....	6
2.3	Phase 2: Zuteilung und Auszahlung.....	6
2.4	Phase 3: Darlehenstilgung .....	7
2.5	Bausparsofordarlehen.....	7
2.6	Zwischenkredit.....	8
<b>3</b>	<b>Baukredit</b> .....	<b>8</b>
3.1	Annuitätendarlehen .....	9
3.2	Volltilger-Darlehen .....	9
3.3	Festdarlehen.....	10
3.4	Forward-Darlehen .....	11
3.5	Bankvorausdarlehen und Zwischenfinanzierung .....	11
3.6	Sondertilgungsrecht .....	12
3.7	Hypothek und Grundschuld.....	13
3.8	Laufzeit, Zinsbindung & Anschlussfinanzierung .....	13
<b>4</b>	<b>Versicherungsdarlehen</b> .....	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>Mietkauf</b> .....	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>Anbieter finden und vergleichen</b> .....	<b>16</b>
6.1	Banken und Sparkassen.....	16
6.2	Hypothekenbanken .....	17
6.3	Direktbanken .....	18
6.4	Immobilienfinanzierung mit Versicherungen.....	18
6.5	Vergleich von Finanzierungsangeboten .....	19
<b>7</b>	<b>Das Bankgespräch</b> .....	<b>20</b>
<b>8</b>	<b>Notwendige Versicherungen: Notfälle finanziell überstehen</b> .....	<b>21</b>
<b>9</b>	<b>Förderungsmöglichkeiten</b> .....	<b>22</b>
9.1	Eigenheimzulage.....	23
9.2	KfW-Förderung .....	23
9.3	Wohnriester.....	24
9.4	Steuern sparen mit Baudenkmalen .....	24
9.5	Regionale Förderung .....	25

<b>10</b>	<b>Vorüberlegungen beim Hausbau/Immobilienkauf.....</b>	<b>25</b>
10.1	Will ich die Wohnung selbst nutzen oder vermieten? .....	26
10.2	Eigenkapital .....	27
10.3	Eigenleistung.....	28
10.4	Sicherheiten .....	28
10.5	Wie viel Haus kann ich mir leisten?.....	29
10.6	Berücksichtigung Ihrer Lebensplanung .....	30
<b>11</b>	<b>Die Kosten fürs Eigenheim richtig einschätzen .....</b>	<b>31</b>
11.1	Kosten für den Kauf einer Immobilie.....	31
11.2	Kosten für den Bau eines Eigenheims .....	32
11.3	Kosten für die Baufinanzierung .....	33
11.4	Sanierungskosten einplanen .....	34
11.5	Wertermittlung der zu finanzierenden Immobilie .....	34
<b>12</b>	<b>Fazit.....</b>	<b>35</b>

## 1 Baufinanzierung

Eine aktuelle Studie besagt, dass rund 1/3 der Kreditnehmer im Rahmen einer Eigenheimfinanzierung sicher ist, nicht die günstigste Finanzierungsmöglichkeit gewählt zu haben. Das spricht dafür, dass zwar viele Menschen wissen, dass es bei Direktbanken im Internet sehr günstige Darlehen gibt, viele aber dennoch auf die "herkömmliche" Art und Weise finanzieren. Gewohnheit, Vertrauen und Persönlichkeit spielen hierbei eine große Rolle. In der Regel greifen jüngere Menschen gerne auf die günstigen Angebote der Direktbanken zurück, während ältere Bauherren oder Käufer ihrer Bank vor Ort das größte Vertrauen entgegenbringen und dafür höhere Kosten in Kauf nehmen.

Welche Art die beste ist, sich das fehlende Baugeld bzw. die fehlende Kaufsumme zu beschaffen, kann nicht pauschal beantwortet werden. Wichtig ist in jedem Fall, sich frühzeitig ausführlich beraten zu lassen und zu informieren. Hausbau oder auch Hauskauf sind keine Kleinigkeiten, es sind Entscheidungen fürs Leben. Umso wichtiger, hier gut bedacht und mit großer Vorsicht heranzutreten. Ob bei der Hausbank vor Ort, im Internet oder auch bei unabhängigen Finanz- und Wirtschaftsdiensten, es gibt viele Spezialisten, Hilfen, Vergleiche und Tests, die Ihnen helfen können, eine gute und richtige Entscheidung zu treffen. Hier wird deutlich, wie Sie finanzieren können, welche Möglichkeiten der Beschaffung von Baugeld es gibt, welche Anbieter Ihnen Ihre Kaufsumme finanzieren und welche Finanzierung am besten zu Ihnen passt. Auch wird Ihnen aufgezeigt, wie Sie Baugeld oder Kaufsumme durch Fördermöglichkeiten aufgebessert werden können und welche Sicherheiten verlangt werden.

## 2 Bausparvertrag

Ein Bausparvertrag wird zwischen dem Bausparer und der Bausparkasse geschlossen. Es ist ein Sparvertrag, welcher als Motiv in erster Linie in der Zukunft geplante wohnwirtschaftliche Maßnahmen des jeweiligen Bausparers hat. Solche Maßnahmen können dann u.a. der Kauf eines Baugrundstücks, der Bau eines Hauses, der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses oder aber auch Ausbau-, Umbau- und Renovierungsarbeiten an einem bestehenden Objekt sein. Ziel ist eine gut verzinsten Ansparung von Geldern und/oder eine zinsgünstige Finanzierung solcher Vorhaben.

Bei Vertragsabschluss muss sich der Kunde dann für einen bestimmten Tarif und auch für eine feste Bausparsumme entscheiden. Diese Entscheidungen sind abhängig davon, welches Ziel der Bausparer mit dem Abschluss des Bausparvertrages verfolgt. Ein Bausparvertrag kann sowohl als alleinstehender Sparvertrag genutzt werden, oder aber auch in Kombination mit einem Bauspardarlehen. In der Regel setzt sich die Bausparsumme aus einem

Ansparguthaben von 40-50% der jeweiligen Summe und einem Bauspardarlehen von 50-60% der Bausparsumme zusammen.

Die Bausparkassen bieten unterschiedliche Tarife an, so dass für jedes Ziel und jedes Interesse der passende Tarif dabei ist. Ob Standard, Schnellspartarife oder Langzeittarife, hier kann der Kunde frei wählen. Die Tarife zeichnen sich oft durch unterschiedlich hohe Sparzinssätze, Darlehenszinssätze, Regelsparbeiträge, Tilgungsbeiträge, Mindestguthaben und Laufzeiten aus.

Ein Bausparvertrag lässt sich in drei Phasen einteilen. Er beginnt mit der Sparphase, dann kommt die Zuteilung, er endet mit Ablauf der Darlehensphase. Durch den Bausparvertrag verpflichtet sich der Bausparer zur Leistung regelmäßiger Bauspareinlagen. Diese werden meist monatlich gezahlt. Erhalten Angestellte von ihrem Arbeitgeber vermögenswirksame Leistungen, so werden diese auch häufig in einem Bausparvertrag investiert. Durch die eingezahlten Beträge erwirbt sich der Bausparer dann das Recht auf die Gewährung eines Bauspardarlehens.

Viele Menschen schließen auch deshalb einen Bausparvertrag ab, weil sie sich die Prämien und Förderungen sichern wollen. Hierzu zählen die Wohnungsbauprämie oder auch die Arbeitnehmersparzulage. Des Weiteren sehen viele Bausparer einen Bausparvertrag aber einfach auch nur als eine verzinsliche Geldanlage zur Vermögensbildung. In der Regel jedoch steht das Motiv einer in der Zukunft geplanten wohnwirtschaftlichen Investition im Vordergrund.

## 2.1 Das Bausparprinzip

Im Rahmen des Bausparens spricht man auch von einem kollektiven Zwecksparen. Ziel ist eine zinsgünstige Finanzierung von Wohngebäuden, einem Eigenheim oder auch einer Eigentumswohnung. Beim Bausparen geht es um Selbst- und auch Gemeinschaftshilfe. Eine einzelne Person alleine hätte es schwer, das Geld zur Erfüllung des Wohntraums zusammen zu bekommen. Im Kollektiv jedoch sparen viele Menschen zusammen und befüllen so einen großen Bauspartopf. Dieser ermöglicht dann die Darlehensauszahlungen an den Einzelnen.

Alle Bausparer zusammen zahlen ihre monatlichen Bausparbeiträge. Sie befinden sich in der sogenannten Ansparphase. Durch das kollektive Sparen werden dann nach und nach, immer wieder Zuteilungen und Auszahlungen möglich. Nicht nur durch die Sparbeiträge, sondern auch durch die Darlehenstilgungen, wird der Bauspartopf immer wieder gefüllt.

Bausparen ist eine Gemeinschaftsarbeit vieler Bausparer. Nur gemeinsam sind die wohnwirtschaftlichen Ziele zu erreichen und zu realisieren. Ein Prinzip, das sich schon seit vielen Jahrzehnten ausgezahlt und auch bewährt hat. Viele Menschen schätzen dieses kollektive Zwecksparen, durch welches ihnen möglich wird, ihren eigenen Wohntraum zu verwirklichen.

## 2.2 Phase 1: Ansparen

Die Ansparphase oder auch Sparphase genannt ist die erste Phase eines jeden Bausparvertrages. Um als Bausparer in den Genuss der Zuteilung bzw. der Auszahlung zu kommen, muss immer zuerst ein Mindestguthaben erreicht werden. Dies geschieht in der Ansparphase durch die Regelsparbeiträge sowie eventuelle Sonderzahlungen. Wie hoch das Mindestguthaben ist, ist von Bausparer zu Bausparer und je nach Tarif unterschiedlich und richtet sich letztendlich auch nach der vereinbarten Bausparsumme. Der monatliche Regelsparbeitrag liegt in der Regel bei 3 bis 10 Promille der vereinbarten Bausparsumme.

In der Ansparphase wird das Guthaben verzinst. Auch der jeweilige Zinssatz kann je nach Bausparer und Tarif unterschiedlich hoch ausfallen. Aufgrund der Zinsgutschriften ist es auch bei Bausparverträgen gut, wenn hier ein Freistellungsauftrag gestellt wurde, so dass keine Zinsabschlagsteuer und auch kein Solidaritätszuschlag berechnet werden. Ebenso befreit sind Gutschriften aus Bausparerträgen, wo der Zinssatz max. ein Prozent beträgt oder wo im Jahr der Gutschrift eine Arbeitnehmersparzulage bzw. für das vorangegangene Jahr eine Wohnungsbauprämie gewährt wurden. In allen anderen Fällen und ohne Freistellungsauftrag werden der jeweiligen Zinsgutschrift Zast und Soli abgezogen.

Zu Beginn der Ansparphase wird des Weiteren die Abschlussgebühr fällig. In den meisten Fällen wird diese von Seiten der Bausparkasse von den ersten geleisteten Bausparbeiträgen einbehalten. Die Abschlussgebühr bei Bausparverträgen beläuft sich in der Regel auf 1% der gewählten und festgelegten Bausparsumme.

## 2.3 Phase 2: Zuteilung und Auszahlung

Zuteilung und Auszahlung sind die zweite Phase eines Bausparvertrages. Kommt es zur Zuteilung, so hat ein Bausparer sein Vertragsziel erreicht. Er hat im Laufe der Ansparphase genügend Geld angespart, so dass er jetzt das Mindestguthaben erreicht hat. Jetzt hat der Bausparer 2 Möglichkeiten. Zum einen kann er über das Guthaben alleine verfügen, oder aber auch über das Guthaben zuzüglich des ihm zustehenden Bauspardarlehens verfügen.

Will ein Bausparer lediglich sein erspartes Guthaben zuzüglich der Zinsgutschriften verfügen, so kann er dies grundsätzlich natürlich tun. Oft wird hier dann aber auch ein Nachweis für eine wohnwirtschaftliche Verwendung verlangt. So z.B. dann, wenn eine Wohnungsbauprämie oder eine Arbeitnehmersparzulage gewährt wurde und die Bindungsfist noch nicht abgelaufen ist. Ohne einen entsprechenden Nachweis ist in solchen Fällen keine prämienschädliche Verwendung des Guthabens möglich. Ansonsten kann aber jeder Bausparer jetzt frei über sein Guthaben verfügen.

Des Weiteren hat ein Bausparer jetzt das Recht auf ein Bauspardarlehen. Die Summe richtet sich nach der vereinbarten Bausparsumme. Das Geld für ein jedes Bauspardarlehen zieht die Bausparkasse aus dem kollektiven Bauspartopf. Wie viel Geld dieser Topf beinhaltet, richtet

sich nach den Spar- und Tilgungsleistungen aller am Kollektiv beteiligten Bausparer. Kommt es hier einmal zu Überschneidungen und Engpässen, wenn zu viele Bausparer gleichzeitig ihr Darlehen in Anspruch nehmen wollen, so entscheidet die sogenannte Bewertungszahl über die Reihenfolge der Darlehensauszahlungen. Die Bewertungszahl wird bei den verschiedenen Bausparkassen unterschiedlich berechnet. Sparguthaben, Zinsgutschriften, Zinsfaktor und der Regelsparbeitrag spielen bei der Berechnung meist eine entscheidende Rolle. Es gilt, ein Bausparvertrag mit einer höheren Bewertungszahl hat bei der Zuteilung immer Vorrang.

Letztendlich kann jeder Bausparer frei entscheiden, ob er das Bauspardarlehen in Anspruch nehmen möchte oder nicht. Einen Anspruch jedoch hat er in jedem Fall, so lange ausreichende Sicherheiten gestellt werden können. Auch muss ein Bausparer die Zuteilung nicht sofort annehmen, er kann sich auch noch später entscheiden und den zugeteilten Vertrag auch noch später in Anspruch nehmen, auch das Darlehen.

## 2.4 Phase 3: Darlehenstilgung

Die Darlehenstilgung ist die dritte und letzte Phase eines Bausparvertrages. Nimmt der Bausparer die Zuteilung an, so erhält er die vereinbarte Bausparsumme, die sich dann aus Bausparguthaben und Bauspardarlehen zusammensetzt. Der zu zahlende Darlehenszins wird bereits bei Vertragsabschluss festgelegt. Mit der monatlich vom Bausparer zu leistenden Darlehensrate werden Zinsen und die Tilgung beglichen, das Darlehen beglichen. Als Sicherheit für das Bauspardarlehen dienen Grundschulden. Die Beleihungsgrenze beläuft sich hier dann i.d.R. auf 80%.

Während der dritten und letzten Phase eines Bausparvertrages also wird das zur Verfügung gestellte Bauspardarlehen getilgt. Im Gegensatz zu den meisten anderen Darlehen kann ein Bauspardarlehen auch ganz oder teilweise sondergetilgt werden, ohne dass ein Vorfälligkeitsentgelt berechnet wird.

## 2.5 Bausparsofordarlehen

Ein Bausparvertrag ist eine klassische Form der Immobilienfinanzierung. Über einen gewissen Zeitraum wird das Mindestguthaben angespart und sich somit das Anrecht auf ein zinsgünstiges Darlehen zur Hausfinanzierung gesichert.

Oft ist es jedoch so, dass ein solch wohnwirtschaftliches Projekt ansteht, ohne dass ein Bausparvertrag vorhanden ist. In diesen Fällen ist dann das sogenannte Bausparsofordarlehen möglich. Bausparsofordarlehen, das bedeutet, ein Bausparvertrag wird abgeschlossen und gleichzeitig schon das Darlehen zur Verfügung gestellt. Der Nachteil gegenüber dem herkömmlichen Bausparkredit liegt hierdarin, dass der Zinssatz bei dem Bausparsofordarlehen deutlich über dem normalen Bauspardarlehens liegt.

Beim Bausparsofortdarlehen ist keine Tilgung im herkömmlichen Sinne nötig. Lediglich die Darlehenszinsen müssen gezahlt werden. Parallel hierzu wird dann aber der abgeschlossene Bausparvertrag bespart. Mit dem sich hier aufbauenden Guthaben wird dann später das Bausparsofortdarlehen abgelöst. Das Bausparsofortdarlehen ist also eine Art der Vorfinanzierung. Kommt der Bausparvertrag dann in die Zuteilung, wird mit der Zuteilungssumme dann dieser Vorfinanzierungskredit beglichen.

## 2.6 Zwischenkredit

Viele Menschen, die einen Bausparvertrag abschließen, tun dies zum Zwecke einer Immobilienfinanzierung bzw. einer Eigenheimfinanzierung. Ob Baufinanzierung oder Kauf, die wohnwirtschaftlichen Aspekte stehen hier fast immer im Fokus.

Ein Anrecht auf Zuteilung und ein zinsgünstiges Darlehen hat ein Bausparer dann, wenn das Mindestguthaben erreicht und die Wartezeit abgelaufen ist. Wer jedoch nicht auf diesen Zeitpunkt warten kann und will, hat im Rahmen seines Bausparvertrages auch das Recht auf eine Zwischenfinanzierung. Die Konditionen für einen solchen Zwischenkredit sind meist günstiger als die beim Bausparsofortdarlehen, weil hier bereits ein Guthaben angespart wurde. Eine Tilgung ist auch hier nicht nötig, gezahlt werden lediglich die Zinsen sowie weiterhin die Sparbeiträge für den Bausparvertrag. Kommt dieser dann zu einem späteren Zeitpunkt dann in die Zuteilung, so kann mit dieser Summe dann die Zwischenfinanzierung beglichen werden.

## 3 Baukredit

Ein Baukredit ist vielfältig einsetzbar und dient in erster Linie der Eigenheimfinanzierung, aber auch der Immobilienfinanzierung im Allgemeinen. Ob die Kreditsumme als Baugeld für einen Neubau oder auch als Kaufsumme für eine Immobilie benötigt wird, ein guter Baukredit sollte immer flexibel sein und sich dem Kreditnehmer und seiner jeweiligen Lebenssituation anpassen können. Eine Immobilienfinanzierung ist eine Finanzierung, die sich meist über viele Jahre hindurchzieht. Flexibilität ist hierbei deshalb sehr wichtig.

Es gibt viele verschiedene Anbieter und auch viele verschiedenen Formen von Baukrediten. Welche für wen geeignet ist, das hängt von vielen verschiedenen Faktoren ab. Wozu wird das Geld benötigt, wann wird es benötigt, wie hoch sind die Kosten, wie viel Eigenkapital steht zur Verfügung, welche monatliche Belastung ist realistisch und ist mit eventuellen Fördermitteln zu rechnen? Fragen über Fragen, die es gilt, bereits im Vorfeld zu klären. Am besten mit einem Spezialisten, sei es bei der Hausbank oder auch bei einem unabhängigen Finanzdienstleister.



Eine Hausfinanzierung ist eine Entscheidung fürs Leben. Uns auch der Baukredit wird lange ein Teil des Lebens sein und sollte daher gut und genau durchdacht und kalkuliert werden. Denn der Traum vom Eigenheim oder einer Immobilie sollte in keinem Fall zum Alptraum werden.

### 3.1 Annuitätendarlehen

Bei einem Annuitätendarlehen hat der Kreditnehmer eine immer gleich bleibende Rate zu zahlen. Im Kreditvertrag wird die jährliche Annuität festgelegt, die Raten werden dann meist vierteljährlich oder auch monatlich geleistet.

Die Rate bei einem Annuitätendarlehen setzt sich aus einem Zinsanteil und einem Tilgungsanteil zusammen. Im Laufe der Darlehensrückführung sinkt jedoch der Zinsanteil aufgrund der immer niedriger werdenden Restschuld. Da bei einem Annuitätendarlehen die Rate aber immer gleich hoch bleibt, steigt hier dann parallel der Tilgungsanteil.

Auch im Rahmen einer Hausfinanzierung werden oft die Annuitätendarlehen bevorzugt. Für die Zeit der Zinsbindung wird hier dann auch die Annuität festgeschrieben. So weiß der Kreditnehmer immer genau, was er zu leisten hat. Oft wird hier eine Anfangstilgung von 1% vereinbart. Dies bringt im Durchschnitt eine Darlehenslaufzeit von 30 bis 40 Jahren mit sich. Wer sich im fortgeschrittenen Alter eine Immobilienfinanzierung leisten will, der sollte sich hier dann für einen höheren Tilgungsprozentsatz entscheiden, da sich so dann auch die Laufzeit dementsprechend verkürzt. Ein höherer Tilgungsanteil steht hier dann aber auch für eine höhere Annuität, das heißt für eine höhere gleichbleibende Rate. Bei der Finanzierung von Baugeld oder einer Kaufsumme um ein Haus zu finanzieren ist ein Annuitätendarlehen sehr beliebt und eine gängige Variante.

### 3.2 Volltilger-Darlehen

Das Volltilger-Darlehen ist eine Form des Annuitätendarlehens. Auch hier muss der Kreditnehmer eine feste und gleich bleibende Rate leisten, die sich aus einem Zins- und einem Tilgungsteil zusammensetzt. Bei einem normalen Annuitätendarlehen wird die Annuität parallel zur Zinsfestschreibung vereinbart. Nach Ablauf werden dann beide Faktoren neu festgelegt. Ziel des Volltilger-Darlehens hingegen ist es, das Darlehen bei Ablauf der Zinsfestschreibung bereits vollständig getilgt und abbezahlt zu haben. Eine solche Volltilgung ist ab einer Zinsfestschreibung von 10 Jahren möglich. Am Häufigsten gewählt jedoch werden hier Zinsfestschreibungen zwischen 15 und 25 Jahren. Die Tilgung wird so festgesetzt, dass das Darlehen dann innerhalb der vereinbarten Zinsbindung auf Null ist. Auch beim Volltilger-Darlehen bilden Tilgung und Zinsen zusammen die Annuitätenrate.

Das Volltilger-Darlehen bringt sowohl Vor- als auch Nachteile mit sich. Im Rahmen eines Volltilger-Darlehens bieten viele Banken aufgrund der hohen Tilgung Zinsrabatte an. Dies

kann ein großer Vorteil für den Kreditnehmer sein. Ein weiterer Vorteil liegt in der Zinssicherheit. Da das Darlehen hier bereits während der ersten Zinsbindungsfrist vollständig bedient wird, stehen keine weiteren Zinsverhandlungen an, der Kreditnehmer kann besser kalkulieren.

Aufgrund der Zinsrabatte verweigern viele Banken dann das Sondertilgungsrecht für den Kunden. Ein Nachteil für jeden Kreditnehmer, dem Sondertilgungen wichtig sind. Auch ist ein Volltilger-Darlehen meist sehr unflexibel. Da hier eine genaue Kalkulation zu Grunde liegt, kann der Tilgungsanteil in der Regel nicht herabgesetzt werden. So ist es fast unmöglich, dass sich das Volltilger-Darlehen an individuelle Lebenssituationen des Kreditnehmers anpassen kann.

Ob und für wen ein solches Volltilger-Darlehen geeignet ist, muss immer individuell betrachtet und entschieden werden.

### 3.3 Festdarlehen

Unter einem Festdarlehen versteht man ein langfristig angelegtes Darlehen, bei dem während der Laufzeit nur die Zinsen gezahlt werden, und welches am Ende der Laufzeit in einer Summe getilgt wird. Oft werden solche Darlehen mit einer Lebensversicherung oder einem Fondssparplan gekoppelt. Das Guthaben hieraus kann dann am Ende der Laufzeit zur Darlehensrückzahlung verwandt werden.

Im Rahmen einer Immobilienfinanzierung bzw. einer Hausfinanzierung wird ein Festdarlehen oft auch an einen Bausparvertrag gekoppelt. Auch hier kann dann das Guthaben verwandt werden, um das Festdarlehen zurückzuzahlen.

Egal, an welche Sparform ein Festdarlehen gekoppelt wird, oft verlangen Banken und andere Finanzierer hier eine Sparrate in etwa der gleichen Höhe wie bei einer Tilgung. So z.B. müssen dann viele Kreditnehmer eines Festdarlehens minimal 1% der Darlehenssumme regelmäßig ansparen, entsprechend einem Tilgungsanteil von eben 1%.

Bei einem Festdarlehen kann entweder ein variabler Zins oder auch eine Zinsfestschreibung von bis zu 30 Jahren festgelegt werden. Sondertilgungen sind in jedem Fall beim variablen Zinssatz möglich. Bei einer Zinsfestschreibung müssen sich beide Vertragspartner bezüglich eventueller Sondertilgungsmöglichkeiten individuell einigen.

Auch ein Festdarlehen hat sowohl Vor- als auch Nachteile. Vor Allem bei Finanzierungen von Mietwohnungen bringt ein Festdarlehen enorme steuerliche Vorteile mit sich. Zudem kann die Zinsbindung von bis zu 30 Jahren ein Vorteil sein. Über diesen Zeitraum hin bleibt die Belastung für den Kreditnehmer immer gleich. Zinsanteil und Sparbeitrag bleiben für diesen Zeitraum in der Regel konstant.

Nachteil eines Festdarlehens kann sein, dann der Kreditnehmer nicht wissen kann, wie sich das Zinsniveau nach Ablauf der Zinsbindungsfrist verhalten wird. Ebenso besteht bei der Variante des variablen Zinssatzes ein erhöhtes Zinsrisiko, welches der Kreditnehmer nur schwer ein- und abschätzen kann.

Egal, ob das Festdarlehen als Baugeld benötigt wird oder zur Immobilienfinanzierung eines bereits vorhandenen Gebäudes, sowohl die Vor- als auch die Nachteile sollten hier immer individuell betrachtet und gegenübergestellt werden.

### 3.4 Forward-Darlehen

Ein Forward-Darlehen ist ebenfalls eine Art des Annuitätendarlehens. Forward-Darlehen werden ausschließlich zur Immobilienfinanzierung verwandt. Mit Hilfe eines Forward-Darlehen wollen sich die Kreditnehmer frühzeitig einen guten Zinssatz sichern.

Während bei einem herkömmlichen Annuitätendarlehen die Auszahlung in der Regel sofort bzw. zeitnah erfolgt, so kommt es bei einem Forward-Darlehen erst nach Ablauf einer bestimmten und festgelegten Frist zur Auszahlung. Dieser Zwischenzeitraum wird auch als Forward-Periode bezeichnet. In Zeiten günstiger Darlehenszinsen können sich Interessenten bereits für einen späteren Zeitraum einen niedrigen Zinssatz sichern. Der Kreditvertrag wird jetzt abgeschlossen, zur Auszahlung aber kommt es erst nach der Forward-Periode. Kreditnehmer müssen hier jedoch keine Bereitstellungszinsen zahlen. Für den Erkauf eines guten Zinssatzes für die Zukunft jedoch wird ein Zinsaufschlag fällig.

Oft werden Forward-Darlehen abgeschlossen, um kommende Anschlussfinanzierungen möglichst zinsgünstig abwickeln zu können. Jedes Forward-Darlehen birgt jedoch auch ein Risiko in sich. Steigt das Zinsniveau, so ist der Kreditnehmer im Vorteil, er profitiert von dem vor langer Zeit angeschlossenen Kreditvertrag und dem hieraus resultierenden niedrigen Zinssatz. Fallen die Zinsen jedoch, so muss der Kreditnehmer dennoch den vereinbarten möglichen höheren Zinssatz in Kauf nehmen.

Es wird zwischen echten und unechten Forward-Darlehen unterschieden. Der Unterschied liegt im Beginn der Zinsbindungsfrist. Bei einem echten Forward-Darlehen beginnt die Zinsbindungsfrist erst bei Auszahlung, bei einem unechten hingegen schon bei Vertragsabschluss. Bei Vertragsabschluss sollte daher jeder Kreditnehmer genau darauf achten, welche Form des Forward-Darlehen Vertragsbestandteil ist. Die unechte Form hat den Nachteil, dass der Kreditnehmer weniger lang von dem günstigen Zinssatz profitieren kann.

### 3.5 Bankvorausdarlehen und Zwischenfinanzierung

Ein Bankvorausdarlehen wird oft zur Eigenheimfinanzierung genutzt. Es ist eine Art der Fremdfinanzierung.

Bei einem Bankvorausdarlehen handelt es sich meist um eine langfristig angelegte Finanzierung, die der Vorfinanzierung eines noch nicht zuteilungsreifen Bausparvertrages dient. In Höhe der Bausparsumme gewähren Banken und Bausparkassen dann ein sogenanntes Vorausdarlehen. Während der Laufzeit ist dieses Darlehen tilgungsfrei, lediglich die Zinsen müssen gezahlt werden. Der zu Grunde liegende Bausparvertrag wird weiterhin bespart und löst bei Zuteilung das Vorausdarlehen ab.

Eine Zwischenfinanzierung ist in der Regel an eine Hauptfinanzierung gekoppelt. Mit einer Hausfinanzierung wollen Menschen ihr Haus finanzieren. Ob im Rahmen einer Baufinanzierung als Baugeld für einen Neubau oder als Finanzielles Mittel für den Kauf einer Immobilie, die Hauptfinanzierung wird meist von einer Bank gestellt und durch eine Grundschuld abgesichert. Will oder wollte der Kreditnehmer hier jedoch Eigenkapital einsetzen, z.B. aus dem Verkauf einer alten Immobilie oder ähnlichem, dieses Geld aber noch nicht geflossen ist, so kann hier eine Zwischenfinanzierung gewährt werden so dass die Finanzierung als Ganzes steht. Zwischenfinanzierungen sind kurzfristig angelegt und werden auch in einer Summe zurückgeführt. Während der Laufzeit werden auch hier lediglich die Zinsen gezahlt. Viele Banken vergeben jedoch nur ungerne solche Zwischenfinanzierungen. Ein Verkauf kann sich Lage hinziehen, und auch der Preis lässt sich nicht immer kalkulieren. So ist ungewiss, ob, wann und in welcher Höhe die Zwischenfinanzierung zurückgeführt werden kann. Auch die Absicherung kann sich hier schwierig gestalten. Oft wurde die mögliche Grundschuld schon vollständig durch die Hauptfinanzierung aufgebraucht, so dass hier keine Absicherung durch eine Grundschuld mehr möglich ist. Aus diesen Gründen wird eine Zwischenfinanzierung im Rahmen einer Eigenheimfinanzierung nur selten zur Verfügung gestellt. Nur, wenn wirklich sicher ist, wann und ob die Gelder fließen werden, erklären sich die Banken zu dieser zusätzlichen Finanzierungsform bereit.

### 3.6 Sondertilgungsrecht

Eine Sondertilgung ist eine zusätzliche Tilgungsleistung, die neben der normalen Darlehensrate erbracht werden kann. Viele Menschen wollen hierfür frei gewordene Gelder nutzen, um schneller ihr Darlehen abzubezahlen und somit schneller schuldenfrei zu werden.

Ob und in welcher Art und Höhe Sondertilgungen möglich sind, ist von Anbieter zu Anbieter und von Vertrag zu Vertrag unterschiedlich. Viele Kreditgeber räumen ihren Kunden aber ein Sondertilgungsrecht zu bestimmten Terminen und in bestimmter Höhe ein. Nicht immer jedoch ist dieses Recht für den Kreditnehmer kostenlos. Oft müssen diese dann Zinsaufschläge zahlen.

Bei Darlehen mit Zinsfestschreibung sind meist Sondertilgungen in Höhe von 5-10% der Nettodarlehenssumme pro Jahr oder auch Beträge zwischen 2.500 und 10.000 Euro pro Jahr möglich. Aber auch die Variante, 25% der Nettodarlehenssumme während der gesamten Zinsfestschreibung ist gängig. Alle Varianten kommen sowohl mit Zinsaufschlag als auch

ohne vor. Sondertilgungsvereinbarungen müssen hier dann in der Regel schriftlich im Kreditvertrag vereinbart und festgehalten werden. Auch, ob hierfür ein Aufschlag berechnet wird oder auch nicht.

Zusätzlich hat jeder Kreditnehmer, auch ohne Vereinbarung, bei jeder Zinsanpassungen im Rahmen einer flexiblen Finanzierung oder auch nach Ablauf einer vereinbarten Zinsfestschreibung ganz oder teilweise sonderzutilgen, ohne dass Kosten für ihn anfallen.

Die Praxis zeigt, dass für viele Kreditnehmer ein Sondertilgungsrecht von enormer Wichtigkeit ist, dieses Recht dann aber nur selten in Anspruch genommen wird. Jeder Kreditnehmer sollte sich vorab überlegen, wie realistisch es für ihn persönlich sein wird, Sondertilgungen leisten zu können und ob es Sinn macht, dieses Recht, eventuell auch mit Mehrkosten verbunden, in den Kreditvertrag aufzunehmen.

### 3.7 Hypothek und Grundschuld

Der Traum vom Eigenheim wird für viele Menschen nur durch eine Finanzierung möglich. Hierfür verlangen die Kreditgeber dann in der Regel die Eintragung eines Grundpfandrechtes im Grundbuch. Hierbei kann es sich dann entweder um eine Hypothek oder um eine Grundschuld handeln. Gängig ist heutzutage eigentlich die Eintragung einer Grundschuld. Grund hierfür ist, dass sich die beiden Grundpfandrechte erheblich voneinander unterscheiden und die Grundschuld gegenüber der Hypothek viele Vorteile mit sich bringt.

Unter einer Hypothek versteht man im Allgemeinen die Belastung eines Grundstückes, bei der die Person, zu deren Gunsten die Hypothek eingetragen wurde, ein Anrecht auf eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück hat, wenn der Kreditnehmer einer bestimmten Forderungsbegleichung nicht nachkommt. Eine Hypothek ist akzessorisch, das bedeutet, sie ist immer abhängig vom Bestand der zu Grunde liegenden Forderung. In der Praxis bedeutet dies, wurde eine Schuld z.B. schon zur Hälfte gezahlt, so ist auch die Hypothek nur noch die Hälfte wert. Eine Hypothek besteht immer nur in der Höhe der Forderung und hat keinen Wert mehr, sobald die Schuld vollständig beglichen wurde.

Hingegen ist eine Grundschuld abstrakt, das bedeutet, sie ist nicht von dem Bestand einer bestimmten Forderung abhängig. Die Grundschuld ist eine Belastung eines Grundstückes, aus der der eingetragene Gläubiger das Recht hat, eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück zu erhalten, unabhängig von einer bestimmten und festgeschriebenen Schuld. Auch dann, wenn die Schuld bereits vollständig beglichen wurde so bleibt eine Grundschuld weiterhin bestehen und kann zur Absicherung anderer Kredite verwandt werden.

### 3.8 Laufzeit, Zinsbindung & Anschlussfinanzierung

Im Zusammenhang mit einer Baufinanzierung versteht man unter der Laufzeit den Zeitraum zwischen Auszahlung der Kreditsumme und dem Zeitpunkt der vollständigen Rückführung.

Die Laufzeit ist von verschiedenen Faktoren abhängig. So entscheiden sowohl Darlehenshöhe, Tilgungsanteil und auch der zu Grunde liegende Zinssatz über die Laufzeit einer solchen Finanzierung. Mögliche Sondertilgungen oder auch Zinsanpassungen können die Laufzeit nachträglich nach unten korrigieren.

Hingegen versteht man unter der Zinsbindung den Zeitraum, für den dann ein bestimmter Zinssatz im Rahmen eines Kreditvertrages fest vereinbart wird. Immer nach Ablauf einer solchen Zinsbindung muss dann eine neue Vereinbarung bezüglich der Verzinsung getroffen werden. Die Zinsbindung ist für einen Kreditnehmer insofern interessant und von Vorteil, als dass sie ihm eine gute und genaue Kalkulation ermöglicht und er in dieser Zeit sicher ist vor eventuellen Zinsschwankungen und Erhöhungen. Während der Zeit der Zinsfestschreibung muss ein Kreditnehmer sich nicht vor Zinserhöhungen fürchten, er kann dann von seinem festgeschriebenen Zinssatz profitieren. Zinsfestschreibungen sind in der Regel zwischen 5 und 30 Jahren möglich. Für wen welcher Festschreibungszeitraum empfehlenswert ist, lässt sich pauschal nicht beantworten. Hierbei spielt auch das aktuelle Zinsniveau sowie die Zukunftsprognose eine entscheidende Rolle.

Läuft die Zinsbindungsfrist ab, so ist oft noch eine Restschuld vorhanden. Baufinanzierungen laufen meist über 30 bis 40 Jahre. Hier werden dann Anschlussfinanzierungen nötig. Das bedeutet, neue Konditionen werden ausgehandelt, ebenso ein neuer Zinssatz. Wer hier im Rahmen einer zinsgünstigen Periode vorsorgen will, kann bereits bei Abschluss einer Baufinanzierung durch ein Forward-Darlehen als Anschlussfinanzierung vorsorgen. So können sich Kreditnehmer auch für die Anschlussfinanzierung günstige Konditionen sichern.

## 4 Versicherungsdarlehen

Auch Versicherungen bieten ihren Kunden Darlehen an, auch im Rahmen einer Baufinanzierung bzw. einer Immobilienfinanzierung. Oft ist dieses Versicherungsdarlehen dann an eine Kapitallebensversicherung gekoppelt. Während der Laufzeit des Versicherungsdarlehens muss der Kreditnehmer hier lediglich die Zinsen zahlen, getilgt wird das Darlehen dann durch eine Kapitallebensversicherung, die parallel bespart wird.

Oft wird die Versicherungssumme hier dann auf 60% der Kreditsumme angesetzt, da hier von weiteren Gewinnen und Überschussanteilen ausgegangen wird, welche dann die Lücke zu den 100% schließen sollen. Genau hierin versteckt sich dann aber auch das Risiko solcher Versicherungsdarlehen. Denn weder Kreditnehmer noch Versicherung können mit Sicherheit sagen, ob und in welcher Höhe Gewinne und Überschüsse anfallen werden. Kann die Lücke dann nicht vollständig geschlossen werden so muss der Kreditnehmer den Restbetrag aus eigener Tasche zahlen. Dies kann sich dann oft sehr schwierig gestalten. Ein solcher Sachverhalt würde dann oft eine neue und teure Finanzierung erforderlich machen. Durch

die sogenannte Mindestunterlage, die sich oft auf bis zu 100% der Kreditsumme beläuft, soll eben genau dieses Risiko vermieden werden. Von daher sollten Kreditnehmer eines Versicherungsdarlehens bereits vor Vertragsabschluss darauf achten, ob hier eine Mindestunterlage vereinbart wird oder ob eben nur die 60% der Kreditsumme abgesichert sind. Denn nur, wer sich hier frühzeitig informiert, kann dem späteren finanziellen Risiko aus dem Wege gehen.

## 5 Mietkauf

Für viele Menschen droht der Wunsch vom Eigenheim ein Traum zu bleiben. Entweder fehlt das nötige Eigenkapital oder aber auch die Finanzierung wurde abgelehnt. Ein Mietkauf kann hier eine Alternative sein.

Bezüglich des Mietkaufes gibt es 2 verschiedene Varianten. Beim normalen Mietkauf einigen sich Mieter und Vermieter über den Kauf der Immobilie. Doch hier wird dann kein Kaufpreis in dem Sinne fällig, sondern der Mieter bzw. Käufer begleicht seine Schuld durch die monatliche Miete. Während beim normalen Mietverhältnis der Besitzer immer der Vermieter bleiben wird, so geht der Besitz beim Mietkauf irgendwann auf den Mieter bzw. Käufer über. Hier wird dann meist ein bestimmter Zeitraum festgelegt, während diesem dann die monatlichen Zahlungen erbracht werden müssen. Nach Ablauf gehört das Objekt dann dem Mieter bzw. Käufer, oder aber es wird noch eine Restschuld fällig. Der zu Grunde liegende Vertrag ist für beide Parteien verpflichtend und muss von einem Notar beurkundet und beglaubigt werden.

Im Gegensatz zum normalen Mietkauf gibt es auch noch den Mietkauf mit Optionsrecht. Hier besteht grundsätzlich keine Verpflichtung, nur die Option für die Übernahme der Immobilie nach einer bestimmten Zeit. Leider werden in solchen Fällen dann aber oft überbezahlte Mieten angesetzt, die den Mieter letztendlich dazu zwingen sollen, die Immobilie zu übernehmen.

Für wen ein solcher Mietkauf letztendlich geeignet ist, sollte vorher immer gut und genau durchdacht werden. Er kann Vor- und auch Nachteile mit sich bringen. Auch muss jeder Vertrag genau unter die Lupe genommen werden, da es nicht selten vorkommt, dass die Vermieter bzw. Verkäufer hier zu teils zu unfairen Mitteln greifen, um die Immobilie zu einem teuren Preis loszuwerden.

## 6 Anbieter finden und vergleichen

Es gibt viele Anbieter für Baufinanzierungen bzw. eine Eigenheimfinanzierung. Ob vor Ort oder auch im Internet, das Angebot ist groß. Für jeden Interessenten lohnt es sich, hier zu vergleichen. Eine Immobilienfinanzierung ist keine Kleinigkeit. Es ist eine große und wichtige Entscheidung, die einen meist ein Leben lang begleitet. Von daher ist es umso wichtiger, eine solche Entscheidung gut überlegt und durchdacht zu treffen. Und auch die Finanzierung sollte individuell passen und genau unter die Lupe genommen werden. Neben den Konditionen wie Zinssatz und Gebühren sollten weitere Faktoren wie gewünschte Sicherheiten, Genehmigungsvoraussetzungen, Zinsfestschreibung und Bearbeitung eine entscheidende Rolle spielen. So groß das Angebot, so unterschiedlich auch die einzelnen Verträge. Seriöse Anbieter unterbreiten Interessenten kostenlose Angebote und Berechnungen. Und auch im Internet können sich interessierte Menschen Angebote der einzelnen Anbieter erstellen und anschauen. Es empfiehlt sich immer, sich mehrere Angebote einzuholen und zu vergleichen. Dabei sollte stets mehr als nur ein Blick auf die jeweiligen Fakten geworfen werden. Die Unterschiede stecken oft im Detail. Auch sollte nicht immer nur ein Aspekt wie z.B. die Gebühren miteinander verglichen werden, das Gesamtangebot ist ausschlaggebend.

Im Internet gibt es des Weiteren auch Vergleichsseiten. Hier werden die einzelnen Angebote verschiedenster Anbieter gegenübergestellt. Dem Kunden bietet sich so ein gutes und übersichtliches Gesamtbild. Meist beinhalten solche Test- und Vergleichsseiten auch schriftliche Beurteilungen und Bewertungen sowohl von anderen Kunden und Interessenten als auch von fachmännischen Instituten.

Wer bereits vor der Baufinanzierung vergleicht, kann sich spätere Probleme und Sorgen ersparen und sich sicher sein, das für ihn am besten geeignete Angebot gefunden zu haben. Ein Eigenheim zu finanzieren ist für viele Menschen die wohl größte und wichtigste Entscheidung ihres Lebens. Bei der Wahl der richtigen und passenden Entscheidung sollten Vorsicht, Offenheit, Kritik und der Vergleich an erster Stelle stehen.

### 6.1 Banken und Sparkassen

Oft bildet ein Darlehen bei einer Bank oder einer Sparkasse den Grundstock und das Kernstück einer jeden Baufinanzierung bzw. Immobilienfinanzierung. Dabei bietet diese Zusammenarbeit viele Vorteile für den Kunden und Kreditnehmer. Ziel einer Bank oder einer Sparkasse ist es heute nicht mehr nur, langfristige Darlehen zu vergeben. Vielmehr steht im Rahmen einer Eigenheimfinanzierung oft auch die Zusammenarbeit mit den Verbundpartnern im Vordergrund. Heutzutage haben fast alle Banken und Sparkassen Bausparkassen und auch Versicherungsgesellschaften als sogenannte Verbundpartner. Ziel ist es hier, im Rahmen dieser Verbundzusammenarbeit, gegenseitig die angebotenen



Produkte zu verkaufen und dem Kunden somit weitere Wege und mögliche Vertragspartner zu ersparen. Der Kunde erhält hier dann quasi alles aus einer Hand. Dies ist auch im Rahmen einer Baufinanzierung bzw. einer Eigenheimfinanzierung möglich.

Ein Interessent geht zu seiner Bank und kann sich hier rundherum beraten lassen. Neben den banküblichen Darlehen werden ihm hier dann z.B. auch Bausparverträge, Versicherungsdarlehen, Lebensversicherungen zur Darlehensabsicherung und weitere nötige und ratsame Produkte angeboten und auch verkauft. Mit nur einem Ansprechpartner ist ein Kunde somit oft schnell und ohne großen Aufwand bestens versorgt und abgesichert.

Ein Nachteil können hier die Kosten sein. Zwar ist eine Bau- und Immobilienfinanzierung aus einer Hand für den Kunden eine einfache und bequeme Variante, kann ihn unter Umständen aber auch teuer zu stehen kommen. Es wird schwer sein, eine Bank oder eine Sparkasse zu finden, die sowohl die günstigsten Darlehenszinsen als auch die besten Bauspar- und Versicherungskonditionen anbieten kann und will. Ein Vergleich kann sich auch hier lohnen. Und manchmal wird es dann auch, trotz der möglichen alles aus einer Hand Finanzierung, nötig, die Finanzierung über mehrere Anbieter abzuwickeln. Welche Variante hier am besten ist, muss jeder individuell für sich entscheiden.

## 6.2 Hypothekenbanken

Unter einer Hypothek versteht man im Allgemeinen, wenn ein Geldinstitut ein Grundstück oder eine Immobilie beleiht. Hypothekenbanken finanzieren sich hauptsächlich durch solche Grundstücks- und Immobilienhypotheken.

Längst ist die Hypothek nicht mehr so in aller Munde wie noch vor einigen Jahren. Heute werden meist Grundschulden statt einer Hypothek eingetragen. Auch bei den Hypothekenbanken hat in den letzten Jahren ein großer Wandel stattgefunden.

Hypothekenbanken sind Spezialbanken. Sie sind auf Grund- und Immobilienfinanzierungen spezialisiert. Hauptsächlich haben solche Banken ihren Sitz in Großstädten. Und auch viele ausländische Hypothekenbanken finden immer öfter ihren Weg nach Deutschland, um hier ihre Angebote zu unterbreiten und auch zu verkaufen.

Wer die Angebote der Hypothekenbanken nutzen möchte, sollte sich vorab genau informieren. Auch ein Vergleich zwischen den einzelnen Hypothekenbanken und auch zu anderen Anbietern ist in jedem Fall ratsam und empfehlenswert. Bei den Hypothekenbanken sind es neben Zinsen und Tilgung u.a. auch die möglichen Förderungen und auch die Nebenkosten, die ein Angebot ausmachen. Eine unachtsame Entscheidung kann hier einen Kreditnehmer dann teuer zu stehen kommen. Daher sind ein Vergleich und auch ein eventueller fachmännischer Rat unausweichlich und mehr als ratsam.

### 6.3 Direktbanken

Allgemein gesagt sind Direktbanken, die nicht oder kaum vor Ort vertreten sind, sondern für Kunden lediglich per Telefon, Email oder Brief zu erreichen sind. Während Banken und Sparkassen vor Ort meist ein recht großes Filialen- und Zweigstellennetz haben und ihren Kunden immer auch persönlich zur Verfügung stehen, bieten die Direktbanken diesen Service meist nicht. Dafür unterscheiden Sie sich aber meist positiv gegenüber den ortsansässigen Anbietern durch gute Guthaben- und Darlehenszinsen.

Auch bei einer Baufinanzierung bzw. einer Eigenheimfinanzierung im Rahmen eines Hauskaufs kann eine Direktbank durchaus Vorteile haben gegenüber einer Bank oder Sparkasse vor Ort. Die günstigen Darlehenszinsen und die übersichtlichen Angebote überzeugen immer mehr Menschen. Für viele potenzielle Kreditnehmer jedoch sind die günstigen Konditionen alleine nicht ausschlaggebend für eine Entscheidung. Besonders im Rahmen einer Immobilienfinanzierung ist auch eine gute und persönliche Beratung oft wichtig und hoch angesehen. Aus diesem Grund bevorzugen auch viele Menschen die Zusammenarbeit mit ihren Hausbanken in Heimatnähe, auch wenn diese teils teurere Darlehenszinsen verlangen als die Direktbanken.

Wer eine persönliche Beratung wünscht und zudem aber auch von guten Konditionen profitieren will, der kann sich auch im Rahmen seiner Hausfinanzierung durch einen freien Makler oder unabhängigen Finanzdienstleister beraten lassen. Diese bieten ganz persönliche und individuelle Beratungen vor Ort oder zu Hause an, und können des Weiteren auf fast alle Angebote der Direktbanken zurückgreifen und diese vermitteln. So werden beide Wünsche und Bedürfnisse erfüllt und gestillt, bei der Finanzierung von Baugeld oder des jeweiligen Kaufpreises sowohl einen Ansprechpartner vor Ort zu haben als auch zinsgünstig finanzieren zu können.

### 6.4 Immobilienfinanzierung mit Versicherungen

Viele Lebensversicherungsgesellschaften wollen auch den Einstieg in die Baufinanzierungsbranche schaffen. Aus diesem Grund bieten heutzutage auch immer mehr Versicherungsgesellschaften Darlehen zur Finanzierung von Wohneigentum an.

Das Baugeld bzw. die Kaufsumme werden sofort zur Verfügung gestellt und die Ratenzahlung beginnt. Jedoch wird hier nicht das Darlehen getilgt, es werden lediglich die Darlehenszinsen gezahlt und des Weiteren eine Kapitallebensversicherung bedient. Diese soll dann, nach Ablauf, das Darlehen in einer Summe tilgen. Oft wird die Versicherungssumme niedriger angesetzt als die Darlehenssumme, da hier auch mit Gewinnen, Erlösen und Überschussbeteiligungen als der Lebensversicherung gerechnet wird. Diese Gewinnprognose ist jedoch mit Vorsicht zu genießen, da niemand hier genaue Prognosen stellen kann und es auch passieren kann. Dass die Summe aus der Versicherung

nicht ausreicht, um das Darlehen vollständig zu bedienen. Eine teure Nachfinanzierung wäre hier dann eine mögliche Folge.

Zur Absicherung der Familie ist ein solches Versicherungsdarlehen gut geeignet. Stirbt der Kreditnehmer einer Hausfinanzierung, so ist es dann oft die Familie, die die Schulden übernehmen und das Darlehen abbezahlen muss. Handelt es sich bei der Immobilienfinanzierung jedoch um ein Versicherungsdarlehen, welches an eine Kapitallebensversicherung gekoppelt ist, so wird diese dann im Todesfall an die Familie ausgezahlt, so dass diese dann zumindest einen Teil der Schulden begleichen kann.

Auch steuerlich kann ein Versicherungsdarlehen zur Finanzierung von Baugeld oder Kaufpreis von Vorteil sein. Insbesondere dann, wenn somit eine Immobilie finanziert werden soll, die dann als Mietobjekt genutzt werden soll. Die Finanzierung kann dann zu negativen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung führen, die Steuerlast wird gesenkt. Es ist ratsam, sich hier vorab von einem Steuerberater oder einem sonstigen Experten beraten zu lassen.

## 6.5 Vergleich von Finanzierungsangeboten

Das Angebot an Finanzierungsangeboten für Hausbau und Hauskauf ist hoch. Für Interessenten und potenzielle Kunden ist es oft schwer, hier den Überblick zu behalten. Ein Vergleich verschiedener Angebote jedoch ist wichtig und nahezu unumgänglich. Eine Eigenheimfinanzierung ist eine Investition in und für die Zukunft, eine Investition, die meist die ganze Familie betrifft. Vorsorge ist hier dann meist besser als Nachsorge.

Interessenten haben verschiedene Möglichkeiten, sich einen Überblick über die einzelnen Angebote und Möglichkeiten einzuholen. So können sie vor Ort z.B. die einzelnen Banken und Sparkassen abgehen, und sich überall individuelle Angebote einholen und sich beraten lassen. Und auch das Internet bietet hier verschiedene Möglichkeiten. Einige Anbieter, u.a. auch die Direktbanken, bieten hier die Möglichkeit, sich durch Eingabe wichtiger Daten und Fakten ein individuelles Angebot erstellen zu lassen.

Zudem gibt es im Internet Vergleichsportale für Finanzierungen, auch für Hausfinanzierungen. Diese geben an, unabhängig, ehrlich und offen die einzelnen Angebote gegenüberzustellen und zu vergleichen.

Auch die Zusammenarbeit mit einem unabhängigen Makler oder Wirtschaftsdienst kann beim Vergleich sehr nützlich und hilfreich sein. Kompetente Beratung und ein großer Pool an Angeboten sprechen für diese Variante.

Für welchen Weg sich potenzielle Kreditnehmer auch entscheiden, wichtig ist, dass sie wissen, woraus es ankommt und was genau es zu vergleichen gilt. Natürlich ist der Zinssatz nicht irrelevant. Hier sollte jedoch immer der Effektivzinssatz, und nicht der Nominalzins

verglichen werden. Nur der Effektivzins ist auch wirklich aussagekräftig und vergleichbar, da dieser bereits alle weiteren Kosten und Gebühren mit beinhaltet. Und auch weitere Faktoren wie Sondertilgungsmöglichkeiten und Tilgungsänderungsoptionen können ausschlaggebend sein. Jeder Interessent aber setzt auch andere Maßstäbe und hat andere Wünsche. Eine individuelle Betrachtung der Angebote ist daher natürlich auch wichtig. So gibt es auch Menschen, denen eine ganz persönliche und individuelle Betreuung vor Ort viel wichtiger ist als die aus der Finanzierung entstehenden Kosten. Wichtig ist in jedem Fall, überhaupt zu vergleichen.

## 7 Das Bankgespräch

Viele Menschen und Interessenten eines Eigenheims vertrauen bei der Finanzierung auf ihre Hausbank. Im Rahmen eines persönlichen Gesprächs wird der Bankberater hier erst einmal ein unverbindliches Angebot nach den Angaben des Kunden ausarbeiten und unterbreiten. Hier ist der Bankberater in seiner Beratungspflicht. Das bedeutet, er muss den Kunden auf alle relevanten Fakten hinweisen. Er muss dem Kunden bewusst machen, welche wichtige Entscheidung ein solcher Schritt ist, muss ihn über mögliche Förderungen informieren und ihm auch sonst alles für sich wichtige und bedeutende aufmerksam machen. Ist der Kunde dann mit den Konditionen und Formalitäten einverstanden, so erfolgt die eigentliche Kreditantragsstellung.

Im Rahmen dieser Antragstellung spielt die Bonität des Kunden eine entscheidende Rolle. Ist der Interessent bereits länger Kunde bei der Bank, so ist es für den Berater ein Leichtes, sich ein Bild der finanziellen Situation des Kunden zu machen. Kontoumsätze und Geldeingänge geben Auskunft über Einnahmen und Ausgaben. Viele Banken erstellen hier eine Gegenüberstellung von Einnahmen und Ausgaben unter Ansetzung bestimmter Pauschalen, um zu sehen, ob der Kunde auch in der Lage sein wird, die anfallenden Kreditraten zu leisten. Auch kann sich die Bank ein Bild über das vorhandene Eigenkapital im eigenen Haus machen. Ein gewisses Maß an Eigenkapital kann wichtig und ausschlaggebend sein.

Ist der Interessent noch kein Kunde oder noch nicht lange, so gilt es, anders an die benötigten Informationen zu gelangen. Bank-an-Bank-Auskünfte, Lohnabrechnungen und die Schufa-Auskunft können hier dann z.B. sehr hilfreich sein. Hat der potenzielle Kreditnehmer noch weiteres Eigenkapital zur Verfügung, so muss er auch dies der Bank nachweisen.

Hat sich der Berater ein Bild von der finanziellen Situation des Kunden gemacht und fällt dies positiv aus, so folgt der nächste Schritt. Auch ausreichend Sicherheiten müssen vorhanden sein. Im Rahmen einer Immobilienfinanzierung ist es meine eine Grundschuld, die als Sicherheit dient. Zusätzlich wird oft eine Risikolebensversicherung angesprochen und auch

verlangt. OB fremd oder den eigenen Verbundpartner, die Risikolebensversicherung ist für die Bank eine wichtige Sicherheit. Es sind noch weitere Sicherheiten wie z.B. Bürgschaft oder Fonds denkbar.

Sind Bonität und Sicherheiten positiv zu beurteilen, so steht einer Finanzierung meist nichts mehr im Wege.

Bei der Ausarbeitung des Kreditantrags muss der Berater mit seinem Kunden viele Fragen klären. So muss sich der Kunde u.a. darüber klar werden, ob er ein Sondertilgungsrecht haben möchte, wie lange er die Zinsbindung gestalten möchte, wie er die Rate leisten will, ob er das Darlehen in einer Summe oder als Teilvalutierungen erhalten möchte, usw.

Auch wird der Bankberater den Kunden darauf aufmerksam machen, dass es seine Pflicht ist, regelmäßig den Baufortschritt etc. zu dokumentieren. Dies wird oft im Rahmen von Teilvalutierungen verlangt.

Oft wird im Rahmen eines solchen Kreditgesprächs auch die Möglichkeit eines Baukontos angesprochen. Ein Baukonto ist ein separates Konto, über welches alle Ausgaben getätigt werden, die mit Hausbau oder Hauskauf in Verbindung stehen. Das Baugeld aus der Baufinanzierung bzw. die Mittel für den Kauf werden dann in der Regel auch auf dieses Konto ausgezahlt. Das Zweitkonto dient der besseren Übersicht und auch der Differenzierung der Gelder. Die Raten für das Darlehen werden dann aber meist über das Privatgirokonto abgewickelt.

Zudem wird der Bankberater im Gespräch auch erwähnen, dass durch die Verbundpartner der Bank auch z.B. die Versicherungen für das Haus angeschlossen werden können. Alles aus einer Hand, was sowohl für die Bank als auch für den Kunden viele Vorteile mit sich bringt.

Sind alle Fakten und Fragen geklärt, so wird der Antrag intern geprüft und dem Kunden dann zu einem späteren Zeitpunkt bzw. in einem späteren Termin die Entscheidung mitgeteilt. Erst jetzt wird der eigentliche Kreditvertrag erstellt und muss von beiden Vertragspartnern unterschrieben werden.

## **8 Notwendige Versicherungen: Notfälle finanziell überstehen**

Ein eigenes Haus und Versicherungen gehören einfach zusammen. Egal ob Hausbau oder Hauskauf, immer und zu jedem Zeitpunkt sollten die passenden und richtigen Versicherungen vorhanden sein.

So gibt es eine Reihe von Versicherungen, die schon während der Bauphase eines Hauses unverzichtbar sind. Die erste Versicherung hier ist die sogenannte Rohbaufeuerversicherung. Wie der Name schon sagt, soll diese Versicherung vor den

finanziellen Folgen durch einen Brand im Rohbau schützen. Viele Versicherungen bieten an, die Rohbaufeuerversicherung nach Beendigung der Bauarbeiten direkt in die passende Wohngebäudeversicherung umzuwandeln. So können die Versicherungsnehmer sicher sein, dass hier keine zeitliche Lücke entsteht, in der nur ein unzureichender Versicherungsschutz vorhanden wäre.

Neben der Rohbaufeuerversicherung sind des Weiteren die Bauleistungsversicherung sowie die Bauherrenhaftpflichtversicherung beim Hausbau sinnvoll und auch notwendig. Die Bauleistungsversicherung schützt z.B. vor finanziellen Verlusten aufgrund von einem Diebstahl bereits verwandter oder eingebauter Materialien. Die Bauherrenhaftpflicht tritt finanziell ein, wenn z.B. eine Person auf dem Baugrundstücke ein Unfall hat. Zwar ist jeder Bauherr verpflichtet, hier entsprechende Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, eine 100%ige Sicherheit gibt es jedoch nie.

Gibt es Bauhelfer, so kann zudem eine Bauhelferunfallversicherung nötig sein. Diese tritt ein, wenn einer der Bauhelfer verunglückt, sich verletzt oder sonst wie zu Schaden kommt.

Nicht nur für den Neubau eines Hauses, sondern auch, im Rahmen eines Hauskaufs, wo es zu Renovierungen, Sanierungen und sonstigen Arbeiten kommt, sind Versicherungen wie die Bauleistungsversicherung, die Bauhelferunfallversicherung oder auch die Bauherrenhaftpflichtversicherung sinnvoll. Es kann sein, dass die Namen der einzelnen Versicherungen von Anbieter zu Anbieter variieren.

Ist der Einzug ins neue Eigenheim geschafft, so sollten in jedem Fall Versicherungen wie eine Wohngebäudeversicherung und auch eine Hausratversicherung abgeschlossen werden. Im Rahmen einer Immobilienfinanzierung wird oft auch ein entsprechender Nachweis solcher Versicherungen vom Kreditgeber verlangt.

Auch die Finanzierung an sich sollte durch Versicherungen abgesichert werden. Eine Risikolebensversicherung ist hier dann oft das minimale Muss. Und auch die Arbeitskraft des Hauptverdieners sollte in jedem Fall versichert werden. Denn kann dieser seinem Beruf nicht mehr nachkommen, so kann dies ohne eine entsprechende Absicherung heißen, dass die Rate für das Haus nicht mehr geleistet und gezahlt werden kann. Eine Berufsunfähigkeitsversicherung oder auch eine Unfallversicherung können hier Abhilfe schaffen.

## 9 Förderungsmöglichkeiten

Sowohl Hausbauer als auch Hauskäufer haben unter bestimmten Voraussetzungen ein Anrecht auf Förderungen. Die Förderungen können sowohl vom Staat als auch von den Ländern oder den Gemeinden sein. Ob und wer eine solche Förderung erhält, hängt oft von

vielen verschiedenen Faktoren ab. Hier muss dann meist individuell geprüft werden, welche Förderung hier eventuell zusteht. In erster Linie ist es auch Aufgabe eines jeden guten Kreditberaters, auf mögliche Fördermöglichkeiten hinzuweisen. Gemeinsam können dann die entsprechenden Anträge gestellt werden. Es gibt eine Reihe unterschiedlicher Fördermöglichkeiten, die jedoch nicht immer auf jeden zutreffen und passen. Und auch steuerlich lässt sich im Rahmen einer Hausfinanzierung oft einiges rausholen.

## 9.1 Eigenheimzulage

Die sogenannte Eigenheimzulage war eine der größten Förderungen vom Staat für die Schaffung von selbstgenutzten Wohneigentum. Durch die große Koalition wurde jedoch beschlossen, dass die Eigenheimzulage zum 01. Januar 2006 nicht mehr gewährt wird. Lediglich Hauskäufer und Hausbauer, die vor diesem Termin den Bauantrag gestellt haben bzw. einen notariell beglaubigten Kaufvertrag vorweisen konnten, hatten noch ein Anrecht auf die Gewährung der Wohnungsbauprämie.

Die Gewährung der Eigenheimzulage wurde unter bestimmten Voraussetzungen vom Staat gesichert. So war unter anderem eine Einkommensgrenze entscheidend. Neben der normalen Eigenheimzulage als Grundbetrag gab es auch noch eine Kinderzulage sowie eine ökologische Zulage, z.B. für Solaranlagen und Wärmepumpen.

Für viele Kreditnehmer war die Eigenheimzulage ein wichtiger Bestandteil ihrer Hausfinanzierung. Es war eine Möglichkeit, von zusätzlichem Geld zu profitieren, welches die Finanzierung ihres Hausprojektes vereinfachte.

Der Antrag für die Eigenheimzulage musste beim zuständigen Finanzamt gestellt werden. Oft stellten aber auch die Banken oder die sonstigen Kreditgeber hier ihre Hilfe zur Verfügung. Genehmigte das Finanzamt den Antrag, so kam es dann innerhalb eines Monats dann zur ersten Auszahlung und künftig dann immer am 15. März eines Kalenderjahres. Insgesamt wurde die Eigenheimzulage dann für max. 8 Jahre gezahlt.

## 9.2 KfW-Förderung

Die KfW ist die Kreditanstalt für Wiederaufbau. Diese fördert in erster Linie Häuser, die bestimmten energetischen Mindestanforderungen gerecht werden. Sowohl bei einem Neubau als auch bei einem Hauskauf sind hier Förderungen möglich. Die KfW-Förderung beginnt bei Gebäuden, die höchstens 70% der Energie von vergleichbaren Gebäuden erbrauchen.

Es gibt 2 Arten der KfW-Förderung. Zum einen haben Hausbauer- oder Käufer bei entsprechenden energetischen Minimalstandards ein Anrecht auf ein zinsgünstiges Darlehen, meist bis zu einer Höhe von 50.000 Euro. Ab Effizienzhaus 55 kann zusätzlich noch eine KfW-Förderung in Form eines Bonus auf die jeweilige Tilgung beantragt werden.

Je höher der energetische Standard, umso höher kann dann auch die entsprechende Förderung durch die KfW ausfallen. Da sich regelmäßig Neuerungen bezüglich Energie, Energieeinsparungen und Umweltschutz ergeben, können sich regelmäßig auch die Mindestanforderungen für die KfW-Förderung ändern.

Auch der Einbau von Solaranlagen, Photovoltaik, modernen Heizanlagen wie z.B. Wärmepumpe und sonstige Einbauten, die Energie sparen, können durch die KfW gefördert werden.

Im Rahmen der Finanzierung können die Kreditnehmer dann zusammen mit ihrem Kreditgeber dann die Förderungen bei der KfW beantragen.

### 9.3 Wohnriester

Für viele Menschen ist die Erstellung oder der Erwerb von Wohneigentum auch eine Art der Altersvorsorge. Ziel ist das mietfreie Wohnen im Alter. Auch die Regierung sah das so und ergänzte im Jahre 2008 die herkömmlichen Riester-Produkte durch ein weiteres Produkt der Altersvorsorge - eben das mietfreie Wohnen im Alter.

Riester im Allgemeinen ist eine Ansammlung von Guthaben für die Altersvorsorge unter Gewährung von Prämien. Die Prämien werden jedoch nur gewährt, wenn der Vertrag auch wirklich der Altersvorsorge dient. Seit dem Jahre 2010 können Riester Sparer das Guthaben inkl. der Prämien auch entnehmen, um dieses dann in den Kauf oder den Bau von Wohneigentum zu finanzieren. Hier kann das Guthaben sowohl komplett als auch teilweise bis maximal 75 % entnommen werden.

Wurde noch kein Riester-Vertrag abgeschlossen, so können Interessenten im Rahmen von Wohn-Riester Riester-Bausparverträge oder auch Riester-Immobilienkredit abschließen. Die gewährten Prämien werden hier, anders als bei den gewöhnlichen Riester Verträgen nicht angespart, sondern dienen als zusätzliche Tilgung der Baufinanzierung bzw. der Eigenheimfinanzierung. Der Vorteil liegt darin, dass der Kreditnehmer dann schneller schuldenfrei wird und das Ziel des mietfreien Wohnens im Alter schneller näher rückt.

Wohnriester wird auch als Eigenheimrente bezeichnet. Viele sehen diese Eigenheimrente als Ersatz für die im Jahre 2006 weggefallene Eigenheimzulage.

### 9.4 Steuern sparen mit Baudenkmalen

Denkmalgeschützte Immobilien sehen oft nicht nur schön aus, sie können auch steuerliche Vorteile für den Käufer mit sich bringen. Steuerliche Vorteile sind auch eine Art Förderung im Rahmen einer Eigenheimfinanzierung.



Bei den steuerlichen Vorteilen bei Baudenkmalen ist zu unterscheiden, ob das Objekt selbst genutzt oder vermietet werden soll.

Käufer, die die Immobilie selbst bewohnen möchten, dürfen 10 Jahre lang bis zu 9% der Herstellungs-, Renovierungs- und Modernisierungskosten als Sonderausgaben steuerlich abgesetzt werden. Vermieter, die die neu erworbene Immobilie vermieten möchten, dürfen im Jahr des Kaufes und den darauffolgenden 7 Jahren 9% der Herstellungs- und Anschaffungskosten absetzen. In den darauffolgenden 4 Jahren dann dürfen diese Käufer dann noch bis zu 7% der Herstellungskosten steuerlich absetzen.

So hat der Kauf von denkmalgeschützten Immobilien gleich 2 Vorteile. Zum einen haben solche Immobilien oft einen ganz besonderen Charme. Zum anderen entstehen durch den Erwerb solcher Immobilien auch steuerliche Vorteile, die auch eine Art von Förderung im Rahmen einer Immobilienanschaffung sein können.

## 9.5 Regionale Förderung

Neben den bundesweiten und staatlichen Förderungen gibt es auch noch regionale Förderungen für die Schaffung von Wohneigentum. Diese können sich von Bundesland zu Bundesland bzw. von Region zu Region und auch von Gemeinde zu Gemeinde unterscheiden.

Allgemein werden im Rahmen der regionalen Förderung oft Familien mit Kindern und auch Alleinerziehende gefördert. So soll es auch Familien mit mehreren Kindern oder auch Alleinerziehenden erleichtert und ermöglicht werden, den Traum vom Eigenheim umzusetzen.

Regionale Förderungen können z.B. zinsgünstige Darlehen, Baukostenzuschüsse oder auch verbilligtes Bauland sein. Die Bedingungen, wer eine solche Förderung erhält bzw. ein Anrecht darauf hat, können je nach Standort sehr unterschiedlich sein. Grundsätzlich aber werden sowohl Neubauten als auch Immobilienkäufe gefördert. Oft ist es das zur Verfügung stehende Einkommen, welches über eine mögliche regionale Förderung entscheidet.

Kreditgeber vor Ort wissen meist recht gut Bescheid über die regionalen Fördermöglichkeiten. Es empfiehlt sich immer, sich frühzeitig über diese zu informieren. Förderungen erleichtern die Eigenheimfinanzierung und sind bares Geld wert.

## 10 Vorüberlegungen beim Hausbau/Immobilienkauf

Die eigenen 4 Wände sind für viele Menschen einer der wohl größten Wünsche und Träume ihres Lebens. Es ist schön, im eigenen zu Hause anzukommen, sich zu verwirklichen und sich

einfach nur rundherum wohl zu fühlen. Hier gibt es zwei Wege, wie der Traum vom Eigenheim wahr werden kann. Zum einen kann eine bereits bestehende Immobilie gekauft werden, zum anderen besteht auch die Möglichkeit, selber zu Bauen. Beide Varianten haben Vor- und Nachteile. Pauschal lässt sich nicht beantworten, welche Variante für wen die bessere Variante ist. Es ist wichtig, dass hier jeder für sich ganz individuell entscheidet. Nur so kann das Eigenheim auch wirklich traumhaft schön werden.

Egal ob Kauf oder Neubau, beide Varianten verlangen jede Menge Vorarbeit und Vorüberlegungen. Die eigenen 4 Wände, das ist ein sehr komplexes und vielseitiges Thema. Zudem handelt es sich um eine sehr kostenintensive Investition, bei der alles gut und genau überlegt werden sollte und auch muss. Das eigene Haus, eine Entscheidung, die meist fürs Leben ist. Eine Entscheidung, die in keinem Fall überstürzt getroffen werden sollte. Einem Hauskauf oder auch einem Hausbau sollte eine Reihe von Fragen vorausgestellt werden, die es gilt, vor einer Entscheidung ehrlich und offen zu beantworten. So können sich Interessenten ein böses Erwachen und auch Fehlentscheidungen ersparen. So sollte überlegt werden, wie das Haus genutzt werden soll, was es kosten darf, wie es abgesichert werden soll und wie ein Haus in die weitere Lebensplanung hinein passt.

Ein Eigenheim ist eine schöne Sache. Viele Menschen jedoch überstürzen einen Kauf oder auch einen Neubau und schaffen es nicht, sich diesen Traum auf Dauer aufrecht zu erhalten. So kann aus dem Traum vom Haus schnell auch mal ein Alptraum werden. Wer jedoch frühzeitig überlegt, plant, recherchiert, sich beraten lässt und gut rechnet, für den können Träume wahr werden und der Wunsch nach einem eigenen Haus in Erfüllung gehen.

### **10.1 Will ich die Wohnung selbst nutzen oder vermieten?**

Viele Menschen erwerben oder bauen ein Haus, um es selbst zu nutzen. Während man bei einer Mietzahlung nie Besitzer der Wohnung oder des Hauses wird, so gehört bei Kauf oder Bau die Immobilie früher oder später einem selbst. Eine Investition in die Zukunft. Auch in Hinsicht auf das Alter kann die eigene Immobilie eine gute und sichere Sache sein. Es ist eine Wertanlage, in der man dann im Alter meist kostenfrei und sorgenfrei leben und die Jahre glücklich genießen kann. Viele Menschen erfüllen sich somit einen Traum. Den Traum, endlich im eigenen Haus zu wohnen und zu leben.

Es gibt jedoch auch Menschen, die ein Haus kaufen oder bauen, um es dann zu vermieten. Ob als Einfamilien- oder Mehrfamilienhaus, auch dies kann eine Investition sein, die sich lohnen kann. Oft ist es dann so, dass die laufenden Mieteinnahmen die regelmäßigen Kosten und auch eventuelle Finanzierungskosten tragen und im Laufe der Jahre somit auch ein Gewinn herauspringt. Auch in Hinsicht auf das Alter eine gute Investition. Eine Möglichkeit, um vorzusorgen, Einkünfte und Rente aufzustocken.

Für wen welche Variante die Beste und Rentabelste ist, auch in steuerlicher Hinsicht, das muss letztendlich jeder für sich entscheiden bzw. sich individuell beraten lassen. Beide Varianten können sehr lohnenswert und lukrativ sein. Auch eine Kombination ist möglich. So kann man auch ein Haus kaufen oder bauen, um sowohl darin zu wohnen als auch einen Teil zu vermieten. So werden dann die Kosten für den eigenen Wohnraum oft ganz oder teilweise von den Mieteinnahmen abgedeckt. Vor einem Kauf oder einen Bau einer Immobilie sollten sich Interessenten immer zunächst über die geplante Nutzung der Immobilie Gedanken machen und sich darüber klar werden. Eine von Beginn an gute und genaue Planung kann viele Fehler, Probleme und Enttäuschungen vermeiden.

## 10.2 Eigenkapital

Egal ob Hauskauf oder Hausbau, ein gewisses Eigenkapital sollte in jedem Fall vorhanden sein. Eigenkapital, darunter versteht man Geld, was Hausinteressenten oder Hausbauer gespart und zur Verfügung haben, und welches sie mit investieren können. Zusammen mit einem Kredit kann dann die Wunschimmobilie finanziert werden. Eigenkapital, das kann aber auch die Leistung sein, die jemand selbst erbringen kann, um sich seinen Wohnraum zu erfüllen. Also Arbeiten, die selbst erledigt werden können, und die dann die Gesamtkosten herabsetzen.

Sich den Wunsch vom Eigenheim ohne jegliches Eigenkapital finanzieren und leisten zu können, dies gestaltet sich oft sehr schwierig. Viele Banken und Finanzierer lehnen zudem Darlehen ohne Eigenkapital ab. Das Eigenkapital ist ein wichtiger Grundstock. Es zeigt zum einen, dass die Personen mit Geld umgehen und sparen können, zum anderen erleichtert es die Finanzierung an sich. Je mehr Geld finanziert werden muss, desto höher die Rate, desto länger die Laufzeit, desto höher das Risiko für beide Seiten. Eigenkapital schafft Vertrauen und Sicherheit, sowohl auf Seiten der Interessenten als auch auf der Seite des Finanzierers.

Hauskauf und Hausbau sind teure Investitionen. Ohne Eigenkapital kann diese Summe von einem Autonomverdiener oft nicht bewältigt werden. Oft muss dann ein Leben lang abgezahlt werden, finanzielle Sorgen, Ängste und Engpässe inklusive. Es empfiehlt sich, immer erst etwas Eigenkapital anzusparen, bevor ein solch wichtiger Schritt gewagt wird.

Ein Fehler wäre es in jedem Fall, das komplette Eigenkapital in eine Immobilienfinanzierung zu stecken. Jeder, der ein Haus kaufen oder bauen will, sollte immer eine eiserne Reserve mit einberechnen. Im Leben kommt es immer wieder zu unvorhergesehenen finanziellen Ereignissen, meist Kosten. So können z.B. Reparaturen oder Neuanschaffungen von Autos oder Haushaltsgeräten anstehen. Ohne die eiserne Reserve kaum möglich. Aus diesem Grund ist es ratsam, einen kleinen Teil des Eigenkapitals für unvorhergesehene Kosten bei Seite zu legen.

### 10.3 Eigenleistung

Unter Eigenleistung versteht man die Leistungen, die vom Käufer oder Bauherren selbst erbracht werden können, um ein Haus zu renovieren, zu sanieren bzw. zu bauen.

Besonders beim Hausbau können Eigenleistungen sehr relevant und empfehlenswert sein. Durch ein gewisses Maß an Eigenleistungen kann der Gesamtpreis einer Immobilie reduziert werden. Denn was sonst ein teurer Fachmann erledigen würde, kann der Hausherr dann selbst erledigen.

Bei den Eigenleistungen ist jedoch auch Vorsicht geboten. Nicht jede Arbeit ist für Eigenleistungen geeignet. Es gibt Arbeiten, sowohl beim Hausbau als auch in einer bereits bestehenden Immobilie, wo nur Fachmänner ran sollten. Vor einer eventuellen Eigenleistung sollten sich Interessenten immer beraten lassen, was sie tun können und was sie lieber ausgebildeten Handwerkern und Spezialisten überlassen sollten. Hier stehen oft auch Architekten, Bauleiter oder Handwerksfirmen gerne mit Rat und Tat zur Seite. Natürlich entscheiden auch die handwerklichen Fähigkeiten eines Haus- oder Bauherren darüber, welche Arbeiten er in Eigenleistung erledigen kann. Viele Firmen sind jedoch aber auch oft und gerne bereit, interessierten Menschen bestimmte handwerkliche Griffe und Techniken zu zeigen, damit sie in der Lage sind, Arbeiten selbst zu erledigen. Auch Fach- und Baumärkte bieten manchmal Handwerkerkurse zu den verschiedensten Themen an.

Eigenleistungen können sich sehr positiv auf die Gesamtkosten einer Immobilie auswirken. Beim Kauf eines Hauses fallen neben der Kaufsumme oft noch Renovierungs- oder Sanierungskosten an. Wer hier das ein oder andere selbst erledigen kann und will, kann bares Geld sparen. Ähnlich verhält es sich beim Hausbau. Durch Eigenleistungen fällt dann die eine oder andere Handwerkerrechnung weg. Bei Festpreisangeboten, bei dem ein Bauträger alle Handwerker und Firmen koordiniert und von Anfang an ein fester Hauspreis feststeht, werden Eigenleistungen dann gutgeschrieben und der Festpreis reduziert sich bzw. es werden weitere Leistungen seitens des Bauträgers möglich.

Neben dem Eigenkapital können sich auch die Eigenleistungen positiv auf die Finanzierung einer Immobilie auswirken. So stellen Eigenleistungen auch eine Art Eigenkapital dar. Eine mögliche Finanzierungssumme kann auch mit Eigenleistungen reduziert werden. Ein positiver Aspekt für Haus- und Bauherren, aber auch für den eventuellen Finanzierer.

### 10.4 Sicherheiten

Wird eine Immobilie ganz oder teilweise finanziert, egal ob Hauskauf oder Bau, so verlangen die Kreditgeber in der Regel eine oder auch mehrere Sicherheiten. Sicherheiten, das bedeutet, können die Kreditnehmer ihren Zahlungsverpflichtungen nicht mehr nachkommen, so kann ein Kreditgeber durch die gestellten Sicherheiten an sein Geld

kommen. Bevor es jedoch zur Verwertung solcher Sicherheiten kommt, geht meist ein recht langer Mahnprozess voraus.

Bezüglich dem Kauf oder dem Bau einer Immobilie ist oft das Haus selbst die Sicherheit. Hier wird dann eine sogenannte Grundschuld im Grundbuch eingetragen, aus der hervorgeht, wer, wann welche Rechte an dem Haus hat. Im schlimmsten Fall kann dies dann bedeuten, dass die Bank oder ein sonstiger Kreditgeber das Haus verkaufen oder auch zwangsversteigern kann, um an ihr/sein Geld zu kommen.

Bezüglich einer Haus-oder Baufinanzierung sind jedoch auch noch weitere Sicherheiten denkbar. So können auch Lebensversicherungen, Sparguthaben und sonstige Wertgegenstände als Sicherheit dienen. Oft wird des Weiteren auch der Abschluss einer Risikolebensversicherung verlangt. Dies macht z.B. dann Sinn, wenn ein Ehepartner Allein- oder Hauptverdiener ist. Sollte dieser frühzeitig sterben, hätte der andere Partner es meist schwer, die Raten für das Haus alleine tragen zu können, erst recht, wenn Kinder da sind. Mit einer Risikolebensversicherung soll diesem möglichen finanziellen Risiko entgegengewirkt werden. Eine Sicherheit für beide Seiten, sowohl Kreditnehmer als auch Kreditgeber.

Die Sicherheiten werden in der Regel so gewählt und gestellt, dass sie der Höhe des Darlehens entsprechen. Wann welche Sicherheiten sinnvoll sind, sollte immer individuell betrachtet werden. Eine gute Beratung im Rahmen einer Hausfinanzierung ist das A und O. Und auch ein Vergleich kann hier in keinem Fall schaden.

## 10.5 Wie viel Haus kann ich mir leisten?

Bevor es daran geht, ein Haus zu kaufen bzw. ein Haus zu bauen, sollte sich jeder Interessent mit der Frage befassen, wie viel Haus er sich eigentlich leisten kann. Diese Frage beeinflussen verschiedene Faktoren. Zum einen ist das vorhandene Eigenkapital inkl. der möglichen Eigenleistungen ausschlaggebend. Aber auch eine Ein- und Ausgabenrechnung kann Aufschluss darüber geben, wie viel Haus finanzierbar und möglich ist.

Dabei sollten nicht nur die Finanzierungskosten, sondern auch die Unterhaltungskosten eines Hauses berücksichtigt werden. Denn ein Haus kostet im Vergleich zu einer Wohnung deutlich mehr. Ob Wasser, Strom, Heizkosten oder sonstige Kosten, diese Kosten müssen in jedem Fall mit berücksichtigt werden.

Bei der Ein- und Ausgabenrechnung sollte sehr genau vorgegangen werden. Werden hier Positionen vergessen, so kann dies schwerwiegende Folgen mit sich bringen. Insbesondere bei den Ausgaben sollte wirklich jede noch so kleine Position mit eingerechnet werden. Nur so ist eine genaue Analyse der eigenen finanziellen Situation möglich.

Zu den Einnahmen zählen alle Gelder, die regelmäßig in kalkulierbarer Höhe eingenommen werden. Dies können Löhne und Gehälter sein, aber auch Kindergeld, Rente, Einnahmen aus

Vermietung und Verpachtung, regelmäßige Zinseinkünfte etc. Bei den Ausgaben sollten alle Lebenshaltungskosten, alle Kosten rund ums Auto, alle Versicherungen, alle Kosten bezüglich eventueller Kinder, Kosten für Freizeitaktivitäten, Zahlungen für bestehende Kredite und alle sonstigen monatlichen Ausgaben berücksichtigt werden.

Eigenkapital, Eigenleistungen, Mehrkosten für ein Haus und die monatliche Ein- und Ausgabenrechnung können dann Aufschluss darüber geben, wie viel Haus möglich und leistbar ist. Viele Haus- und Immobilienfinanzierer fertigen solche Berechnungen im Zusammenhang mit einer möglichen Finanzierung an. Hier kann es dann aber auch zu Ablehnungen kommen, sollten die finanziellen Mindestanforderungen nicht erfüllt werden. Und auch im Internet gibt es verschiedene Hausrechner, die Interessenten aufzeigen, welche finanziellen Möglichkeiten sie haben.

Dabei ist Haus nicht gleich Haus. Die Kosten können hier sehr stark variieren, sowohl die Anschaffungs- als auch die Baukosten. Wichtig, hier eine gute Mitte zu finden zwischen dem, was man sich wünscht und dem, was man sich leisten kann. Passt die Berechnung für ein Wunschobjekt nicht, so gibt es noch die Möglichkeit, Abstriche zu machen. Eventuell tut es dann auch eine kleinere oder günstigere Immobilie. Eventuell kann dann auf das eine oder andere Highlight verzichtet werden. Sinkt der Preis der Immobilie, so sinkt auch die aufzuwendende monatliche Finanzierungsrate, so sinken die monatlich anfallenden Kosten. Weniger kann also manchmal mehr sein auf der Suche und dem Weg nach dem ganz persönlichen Wohntraum.

## 10.6 Berücksichtigung Ihrer Lebensplanung

Bei der Planung eines Hauskaufs bzw. einer Hausbaus sollte auch die weitere Lebensplanung eine entscheidende Rolle spielen. Ist eine Familie geplant, besteht Kinderwunsch? Stehen berufliche Veränderungen ins Haus, oder stehen in naher Zukunft große Ausgaben auf dem Plan? Fragen über Fragen, die frühzeitig geklärt und beantwortet werden sollten. Denn all diese und weitere Faktoren bezüglich der weiteren Lebensplanung können die jetzigen Berechnungen auf den Kopf stellen. So kostet eine größere Familie mehr Geld, mit Kindern fällt oft ein Gehalt weg. Ein neuer Beruf kann ein niedrigeres Gehalt bedeuten, eventuelle Kündigungen massive finanzielle Engpässe. Es ist enorm wichtig, alle Pläne und Eventualitäten mit zu berücksichtigen, da es sonst sein kann, dass im Fall der Fälle die komplette Hausfinanzierung kippen kann. Das bedeutet dann oft das Ende des eigenen Wohntraums. Wer hier gut plant und ehrlich zu sich selbst ist, kann sich und seiner Familie diese Probleme und diese Ungewissheiten ersparen. Wenn hier alle Pläne mit eingerechnet werden, so kann der Traum vom Eigenheim wahrwerden und auch bestehen bleiben. Sind Fakten unklar, z.B. wegen weiterer beruflicher Laufbahn, so sollte hier lieber etwas niedriger gepokert werden, oder auch, je nach Situation, die Hausplanung etwas nach hinten verschoben werden, damit dem schönen Traum kein böses Erwachen folgt.

## 11 Die Kosten fürs Eigenheim richtig einschätzen

Für viele Menschen ist es ein lang gehegter Traum, endlich im eigenen Haus zu wohnen und nicht mehr monatlich Miete zahlen zu müssen. Jedoch sollten Interessenten bei den Kosten die Augen offen halten und sich vorab genau informieren. Ob Hauskauf oder Neubau, neben den Kauf- bzw. Baukosten kommen in der Regel noch viele weitere Kosten auf die künftigen Haus- oder Bauherren zu. Und auch die Unterhaltungskosten eines Hauses sollten frühzeitig berücksichtigt und bedacht werden. Diese liegen meist über denen einer Wohnung.

Nicht immer werden alle weiteren Kosten offen gelegt. Es liegt an jedem selbst, sich dann vorab schlau zu machen, um später dann keine bösen Überraschungen zu erleben. Die genaue Kalkulation der zusätzlichen Kosten ist ebenso wichtig für die Finanzierung einer Immobilie wie die eigentlichen Hauskosten. Nur gut durchdacht und geplant kann eine solche Finanzierung letztendlich auch wirklich funktionieren.

### 11.1 Kosten für den Kauf einer Immobilie

Viele Menschen wollen sich ihren Traum vom Eigenheim durch den Kauf einer Immobilie verwirklichen. Die Kosten für ein solches Objekt können sehr unterschiedlich ausfallen. Hier kommt es u.a. auf die Größe, den Zustand, die Ausstattung, das Baujahr, das Grundstück und die Lage an. Wer ein Haus kaufen möchte, sollte in jedem Fall beachten, dass der Kauf einer Immobilie weit mehr Kosten mit sich bringt als lediglich den Kaufbetrag.

Die sogenannten Kaufnebenkosten sollten und müssen in jedem Fall mit in die Hausfinanzierung einkalkuliert werden. Zu den Kaufnebenkosten zählt u.a. die Maklercourtage, falls das Haus über einen Makler o.ä. vermittelt wurde. Je nach Gebiet und Makler kann sich diese auf 3-6 Prozent des Kaufpreises zzgl. Mehrwertsteuer belaufen. Es ist ratsam, sich bereits vor Einschaltung eines Maklers über die üblichen Preise zu erkundigen. Je nach Höhe des Kaufpreises kann eine solche Maklercourtage ordentlich zu Buche schlagen, Kosten, die in jedem Fall mit einkalkuliert werden müssen.

Des Weiteren müssen bei einem Hauskauf an Gelder an einen Notar sowie das Grundbuchamt gezahlt werden. Durch den Kauf geht eine Immobilie in den Besitz des Käufers über. Dies muss von einem Notar beurkundet und im Grundbuch festgehalten werden. Es fallen Gebühren an. Auch diese Positionen zählen zu den sogenannten Kaufnebenkosten.

Eine Faustregel besagt, dass jeder Hauskäufer mit Hausnebenkosten von 1,5% des Kaufpreises und auch mehr rechnen kann und muss. Hier gibt es Unterschiede von Stadt zu Stadt, von Region zu Region. Zu den Kaufnebenkosten hinzu kommt dann auch noch die Grunderwerbssteuer, die jeder Käufer an das ansässige Finanzamt leisten muss. Auch diese

kann je nach Lage unterschiedlich hoch ausfallen, beläuft sich in der Regel aber zwischen 3,5 und 5 % des jeweiligen Kaufpreises.

Es lohnt und empfiehlt sich, sich bereits vor Kauf eines Hauses genau über die anfallenden Hausnebenkosten und auch die Höhe der dann anfallenden Grunderwerbssteuer zu informieren. Die zuständigen Ämter und Behörden geben hier Auskunft darüber. Auch Makler, ansässige Banken und sonstige Finanzdienstleister wissen hier meist genau Bescheid. Zusätzlich bietet das Internet für viele Regionen zuverlässige Kaufnebenkostenrechner, durch die sich jeder Interessent vorab informieren kann.

## 11.2 Kosten für den Bau eines Eigenheims

Sehr beliebt bei dem Wunsch nach einem Eigenheim ist auch der Hausbau. Ob Fertig- oder Massivhaus, ob über einen Architekten oder einen Bauleiter, oder ob in Eigenregie, je nach Lage, Größe und Ausstattung können auch hier die Hauspreise stark variieren. Doch auch beim Hausbau gibt es nicht nur die Baukosten selbst, sondern auch hier kommen weitere Kosten auf die Bauherren zu.

Bereits vor Baubeginn, im Rahmen der Baugenehmigung, fallen durch den sogenannten Bauantrag die ersten Kosten an. Diese richten sich nach dem Haus und dessen Größe. Das zuständige Bauamt ist für die Genehmigung solcher Bauanträge sowie die Gebührenerhebung verantwortlich und zuständig. Vielerorts ist des Weiteren ein sogenannter Baukostenzuschuss üblich, den die jeweilige Gemeinde- oder Verbandsgemeindeverwaltung oder eben die Stadt erhebt.

Neben den Kosten für das Haus an sich sind in jedem Fall noch die Kosten für das Grundstück bzw. den Bauplatz, die Anschlusskosten für Wasser, Abwasser, Strom und Telefon sowie die Kosten für die Außenanlage zu berücksichtigen.

Ist ein Keller gewünscht, so fallen zusätzliche Kosten für Erdarbeiten. Ebenso für eine eventuelle Zisterne oder Drainage. Bereits während der Bauphase wird Wasser und Strom benötigt, Bauwasser und Baustrom müssen daher ebenfalls mit einkalkuliert werden.

Von Seiten der Banken oder auch der Bauleiter werden des Weiteren Bauversicherungen verlangt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass es während der Bauphase nicht zu Schäden kommt, die dann noch nicht abgesichert bzw. versichert sind. Hierzu zählen dann u.a. die Rohbaufeuerversicherung und die Bauherrenhaftpflichtversicherung. Weitere Kostenfaktoren, die sich auf die Gesamtsumme eines Bauvorhabens aufschlagen.

Auch, wer ein Haus baut und hierfür ein Grundstück kauft, muss Grunderwerbssteuer an das zuständige Finanzamt abführen. Und auch beim Hausbau müssen Eintragungen ins Grundbuch vorgenommen werden, auch hier fallen dann Notar- und



Grundbuchamtsgebühren an. Auch werden Haus und Grundstück vom zuständigen Katasteramt vermessen, was ebenfalls Gebühren mit sich bringt.

In vielen Angeboten von Bauleitern und Baufirmen sind die Innenarbeiten wie Holzböden oder Malerarbeiten nicht enthalten. Ist dies der Fall, so müssen auch diese weiteren Kostenfaktoren unbedingt in die Gesamtkalkulation mit eingerechnet werden.

Es sind viele Baunebenkosten, die auf Bauherren zukommen können. Um sicher zu sein, in welcher Höhe diese sich belaufen werden, kann vorab bei den zuständigen Stellen, Ämtern und Behörden nachgefragt werden. Nur so ist die Gesamtsumme eines Hausbaus auch wirklich kalkulierbar. Auch lohnt es sich, bei einigen Handwerkerfirmen Angebote einzuholen, um zu wissen, welche zusätzlichen Arbeiten in welcher Höhe zu Buche schlagen.

### 11.3 Kosten für die Baufinanzierung

Mit Hilfe einer Baufinanzierung leisten sich viele Menschen den Traum vom Eigenheim. Über einen Kreditgeber erhalten sie im Besten Fall dann nach entsprechender Bearbeitung und Genehmigung den benötigten Betrag. Dieser zur Verfügung gestellte Betrag muss dann durch monatliche Kreditraten zurückgezahlt werden.

Bei der Überlegung, in welcher Höhe eine monatliche Darlehensrate tragbar ist und wie viel Haus man sich leisten kann, sollte in jedem Fall beachtet werden, dass auch bei der Finanzierung Kosten entstehen. Es ist nicht damit getan, einfach den benötigten Betrag monatlich zurückzuzahlen. Zusätzlich fallen hier z.B. Zinsen an. Die monatliche Rate setzt sich dann also aus einem Tilgungsanteil und einem Zinsanteil zusammen. So dauert es je nach Höhe des Zinssatzes dann umso länger, den zur Verfügung gestellten Betrag zurückzuzahlen.

Viele Kreditgeber stellen des Weiteren eine Bearbeitungsgebühr in Rechnung bzw. schlagen diese dann auf den Gesamtbetrag auf. Diese ist je nach Kreditgeber unterschiedlich hoch, hier können 2% der Summe oder auch mehr verlangt werden.

Nach Kreditgenehmigung haben die Kreditnehmer dann meist ein halbes Jahr oder ein Jahr Zeit, um, das Darlehen komplett in Anspruch zu nehmen. Soll die Summe auch nach diesem Zeitraum noch zum Abruf zur Verfügung stehen, so verlangen viele Banken und Kreditgeber sogenannte Bereitstellungsinsen. In der Regel ist es so, dass die Ratenzahlungen erst beginnen, sobald das Darlehen vollständig abgerufen ist. Werden die üblichen Zeiträume überschritten, so lässt sich dies der jeweilige Kreditgeber durch die Bereitstellungsinsen bezahlen.

Sind keine Sondertilgungen vereinbart, so kann es auch sein, dass Kreditnehmer, die eine Sondertilgung leisten möchten, eine Geldstrafe, ein sogenanntes Vorfälligkeitsentgelt leisten müssen. Alles in Allem, laufen bei einer Hausfinanzierung neben der Rückzahlungsrate an

sich immer noch weitere Kosten auf. Diese können von Anbieter zu Anbieter variieren. Von daher ist es ratsam, sich vorab zu informieren und auch mehrere Angebote zu vergleichen.

### 11.4 Sanierungskosten einplanen

Insbesondere beim Kauf einer älteren Immobilie müssen Interessenten unbedingt bedenken, dass hier noch mehr Kosten als der eigentliche Hauspreis auf sie zukommen wird. Über kurz oder lang sind hier dann oft verschiedene Reparaturen oder Sanierungen fällig. Oft ist das Dach undicht, die Heizungsanlage muss erneuert werden, Strom- und Wasserleitungen sind veraltet usw. Je älter ein Haus, desto mehr muss mit bald anfallenden Renovierungs- und Sanierungskosten gerechnet werden. Aber auch Käufer von Häusern jüngeren Baujahres sind vor solchen möglichen Kosten nicht sicher. Und selbst bei Neubau kommen irgendwann die ersten Reparaturen auf die Hausherren zu.

Besonders beim Kauf einer Immobilie kann es daher gut und sinnvoll sein, sich vor Kauf mit einem Fachmann zu treffen und zu beraten. Dieser kann das Haus unter die Lupe nehmen und dann ungefähr einschätzen, wann mit welchen Renovierungs- und Sanierungskosten zu rechnen ist bzw. was eventuell möglichst schnell und zeitnah zu tun wäre. Nur so ist eine gute finanzielle Planung möglich.

Jeder Hausbesitzer, egal ob gekauft oder gebaut, sollte nach Möglichkeit ein kleines finanzielles Polster zur Verfügung haben, um ohne Probleme Reparaturen oder Sanierungen finanzieren zu können. Ein Haus ist eine Investition in die Zukunft, eine Wertanlage, bei der es auch darum geht, den Wert nach Möglichkeit zu erhalten bzw. sogar zu steigern. Die Kosten für Renovierungen und Sanierungen können unter Umständen sehr hoch ausfallen. Gut, wenn man hier vor- und frühzeitig plant, spart und vorsorgt. So kann das Haus auch weiterhin eine gute und sichere Wertanlage sein und bleiben.

### 11.5 Wertermittlung der zu finanzierenden Immobilie

Für Kaufinteressenten ist die Wertermittlung einer Immobilie in zweierlei Hinsicht gut und auch notwendig. Zum einen können potenzielle Käufer so von einem fachmännischen Gutachter erfahren, in welchem Zustand das Wunschobjekt ist und ob der angesetzte Kaufpreis auch wirklich angebracht und realistisch ist. Fällt eine Wertermittlung dann niedriger als der angesetzte Kaufpreis aus, so kann dies für den Käufer dann auch eine Basis für weitere Preisverhandlungen sein. Oder auch ein ausschlaggebender Punkt, sich lieber nach einer anderen Immobilie umzusehen. In jedem Fall bietet eine solche Wertermittlung Sicherheit für den Interessenten. Eine Investition in ein Haus ist eine große Sache und meist eine Lebensaufgabe. Hier sollte alles stimmen und passen, also auch der Preis. Natürlich will jeder nur maximal das bezahlen, was ein Haus auch wirklich wert ist. Mit einer Wertermittlung können sich potenzielle Käufer absichern. Werden solche Wertermittlungen selbst in Auftrag gegeben, so muss der Interessent hier natürlich selbst die Kosten tragen.

Diese können von Gutachter zu Gutachter unterschiedlich hoch ausfallen. Ein vorheriger Vergleich kann sich hier lohnen.

Auch Banken und weitere Kreditinstitute geben oft Wertermittlungen einer Immobilie in Auftrag bzw. lassen eine von internen Spezialisten erstellen. Dies ist u.a. dann wichtig, wenn eine Immobilie über die Bank verkauft werden oder auch wenn ein Haus finanziert werden soll. Der Preis bzw. Wert muss in beiden Fällen immer realistisch angesetzt sein. Insbesondere bei einer Hausfinanzierung ist dies für die Kreditgeber sehr wichtig. Würde ein Haus übersteuert verkauft werden, wäre auch der Beleihungswert dementsprechend hoch. Im Fall der Fälle würde ein Verkauf oder eine Versteigerung dann jedoch einen niedrigeren Preis erzielen, weil eben der Ausgangswert unrealistisch war. Um diese Probleme zu vermeiden, gehen die Kreditgeber auf Nummer sicher und lassen eine Wertermittlung erstellen. Hier kann es dann auch sein, dass die hierdurch entstehenden Kosten ganz oder teilweise an den Kreditnehmer weitergegeben werden.

## 12 Fazit

Das eigene Haus, für viele Menschen ein großer Traum. Ein Traum, wo es schwer ist, diesen komplett aus eigener Kraft zu finanzieren. Oft fehlt ein Großteil vom Baugeld bzw. ein Teil der Kaufsumme. Oft muss dann ein entsprechendes Darlehen helfen, den eigenen Wohntraum zu ermöglichen und zu finanzieren.

Eine solch wichtige Entscheidung sollten Sie auch in keinem Fall übers Knie brechen. Lassen Sie sich Zeit bei der Entscheidung, holen Sie so viel wie möglich Informationen ein und vergleichen Sie die einzelnen Angebote. Denn natürlich sollen Sie auch in der Zukunft noch lange viel Freude an Ihrem neuen Wohntraum haben. Nur, wer sich vorab gut informiert, beraten lässt und vergleicht, erspart sich im Nachhinein ein böses Erwachen. Finanzieren Sie Ihr Traumhaus mit Bedacht und sichern Sie sich Baugeld oder Kaufsumme so, dass Sie mit Spaß und Freude Ihr Haus und Ihr Leben genießen können.

Bilquelle: Scanrail / bigstockphoto.com